

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Sebastian Czaja (FDP)**

vom 01. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Februar 2018)

zum Thema:

**Discounter als Bauherren – Chancen und Potentiale für den Berliner Wohnungsmarkt**

und **Antwort** vom 14. Februar 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Feb. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Sebastian Czaja (FDP)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 13 374

vom 01. Februar 2018

über Discounter als Bauherren - Chancen und Potenziale für den Berliner Wohnungsmarkt

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1:

Welche Kriterien müssen Supermarkt-Flächen erfüllen, um sich für den Bau von Mietwohnungen zu eignen bzw. eine entsprechende Baugenehmigung zu erhalten?

Antwort zu 1:

Die Frage kann nicht pauschal beantwortet werden. Wie jedes Bauvorhaben sind je nach Vorhaben, Standort und Umgebung unterschiedliche Bedingungen insbesondere des Bauordnungs- und Städtebaurechts einzuhalten, die in der Zuständigkeit der Berliner Bezirksämter geprüft und bewertet werden. Je nach Vorhabenausprägung und örtlichem Planungsrecht kann ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauNVO bestehen. In bestimmten Baugebieten wie Gewerbe- und Industriegebieten sind Wohnungen gemäß BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

Frage 2:

Welche Bedeutung misst der Senat dem Bau von Mietwohnungen durch die Lebensmitteldiscounterketten (ALDI Nord, Lidl, Netto etc.) für den a) Berliner Wohnungsmarkt sowie b) für die intelligente Nachverdichtung der Stadt Berlin bei?

Antwort zu 2:

Zu a) Der Senat schätzt die Bedeutung des (Miet-)Wohnungsbaus durch Lebensmittel-Filialunternehmen (Discounter sowie zusätzlich Supermärkte wie Rewe und Edeka) insbesondere aus städtebaulichen Gründen als nicht gering ein. Auch aus diesem Grund hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bereits 2016 eine Internetbroschüre zur Umsetzung multifunktionaler Geschäftsgebäude veröffentlicht und 2017 den sog. Supermarktgipfel durchgeführt.

Zu b) Lebensmittelmarkt-Standorte in städtebaulich verdichteten Lagen bieten ein gewisses Potenzial zur Nachverdichtung sowie auch zur städtebaulichen Stadtreparatur (z. B. Blockrandschließung).

Frage 3:

Welches konkrete Wohnungsflächenpotential für das Land Berlin besteht nach Kenntnis des Senats durch Wohnungsbau über eingeschossigen Supermärkten?

Antwort zu 3:

Das Wohnungspotenzial oberhalb von Lebensmittelmärkten wurde gutachterlich im Rahmen der Erarbeitung der o. g. Internetbroschüre mit rund 330 Standorten und 14.000 bis 36.000 Wohnungen prognostiziert. Eine genauere Prognose ist nicht zielführend, da in den Obergeschossen je nach Lage auch andere Nutzungen immobilienwirtschaftlich und städtebaulich präferiert werden können (z. B. Büros, medizinische Einrichtungen). Die Entscheidung über den Nutzungsmix obliegt den Vorhabenträgern im Rahmen der kommunalen Planungshoheit, die in der Regel seitens der Berliner Bezirksämter mittels verbindlicher Bauleitplanung zum Tragen kommt.

Frage 4:

Welche Erfahrungen hat das Land Berlin bisher beim Wohnungsbau über eingeschossigen Supermärkten gemacht? (bitte auflisten nach Bezirk, Ort, Supermarkt-Kette und potentiell zu realisierbaren Wohneinheiten)

Antwort zu 4:

Da das Land Berlin selbst in der Regel keinen Wohnungsbau über Supermärkten betreibt, können hier keine Erfahrungen benannt werden. Grundsätzlich wird in der o. g. Internetbroschüre aufgezeigt, dass in Berlin sowie anderen Städten schon in der Vergangenheit vielfältige gute Beispiele Nutzungsgemischter Immobilien realisiert worden sind.

Frage 5:

An welchen Supermarkt-Flachbauten im Land Berlin könnten zusätzliche Wohnungen entstehen? (bitte auflisten nach Bezirk, Ort, Supermarkt-Kette und potentiell zu realisierbaren Wohneinheiten)

Antwort zu 5:

Die Entscheidung zur Nachverdichtung vorhandener Lebensmittelmarkt-Standorte wird primär durch die Filialunternehmen bzw. Eigentümer getroffen und lässt daher keine objektbezogenen Aussagen des Senats über die Ausschöpfung weiterer zukünftiger Nutzungsmöglichkeiten zu. Insbesondere für erst jüngst errichtete oder modernisierte Flachbauten ist anzunehmen, dass sie aus unternehmerischen Gründen nicht kurz- oder mittelfristig für den Wohnungsbau genutzt werden können, zumal eine Aufstockung statisch meist nicht möglich ist und zuvor ein Abriss erfolgen müsste. Die objektbezogenen Verwertungsstrategien der Unternehmen bzw. Eigentümer liegen dem Senat nicht vor.

Frage 6:

Welche konkreten Vereinbarungen bzw. Zugeständnisse des Senats wurden dabei beim „Supermarkt-Gipfel“ im Sommer 2017 getroffen bzw. gemacht?

Antwort zu 6:

Der Supermarktgipfel 2017 diente als Expertenhearing dem wechselseitigen Austausch und der Positionen zum Wohnungsbau oberhalb der Lebensmittelmärkte. Vereinbart wurde, diesen Austausch fortzusetzen.

Frage 7:

Mit welchen konkreten Maßnahmen fördert a) der Senat sowie b) die Bezirke derzeit die vorbezeichnete Aktivität der Unternehmen?

Antwort zu 7:

Der Senat und die Bezirke unterstützen den Wohnungsbau oberhalb von Lebensmittelmärkten bei Bedarf durch die zur Verfügung stehenden Instrumente – von der Bauberatung über die Bauleitplanung bis hin zur vermittelnden und moderierenden Rolle.

Berlin, den 14.02.18

In Vertretung

Regula Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen